

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/47B 1. Änderung ‚Triftweg/Am Enkeberg‘ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**

### **Begründung der Vorlage**

#### **1. Planungsanlass**

Der Grundstückseigentümer Herr Stefan Kortmann (Vorhabenträger) beabsichtigt einen ca. 650 m<sup>2</sup> großen Teil des an der Ecke Triftweg / Am Enkeberg gelegenen Grundstücks (Flurstück 1/239 aus Flur 9 der Gem. Wolfsanger) abzutrennen, um hier eine ergänzende Wohnbebauung zu realisieren. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Auf der Grundlage des derzeit anzuwendenden Planungsrechts, welches sich nach dem Bebauungsplan Nr. VI/47B „Hasenhecke“ richtet (rechtskräftig seit 21.05.1991), wäre die geplante Bebauung nicht genehmigungsfähig.

Aus diesem Grunde wurde von Seiten des Vorhabenträgers bei der Stadt Kassel mit Schreiben vom 05.10.2017 die Einleitung des Aufstellungsverfahrens beantragt.

Ziel und Zweck ist im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines ergänzenden Wohnungsbauvorhabens auf dem insgesamt 1.155 m<sup>2</sup> großen Grundstück unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VI/47B -1. Änderung „Triftweg/ Am Enkeberg“ wird eine Änderung des bestehenden Planungsrechts entsprechend der beabsichtigten baulichen Entwicklung am Standort herbeigeführt. Wesentlich hierbei ist insbesondere, dass die zeichnerisch durch Baugrenze festgesetzte überbaubare Fläche vergrößert wird und die zeichnerisch als ‚zu erhalten‘ festgesetzten Bäume entfallen.

#### **2. Heutige Situation und gegenwärtiges Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt auf der Hasenhecke (im Stadtteil Wolfsanger-Hasenhecke), am nördlichen Rand des Kasseler Siedlungsgebietes.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Doppelhaushälfte (Am Enkeberg 1). Das Doppelhaus bildet den Abschluss der in südöstlicher Richtung weitergeführten Doppel- und Reihenhausbebauung. Alle Gebäude in dieser Reihe weisen zwei Vollgeschosse auf.

Nur das Doppelhaus ‚Am Enkeberg 1/3‘ hat ein Satteldach, die anderen sich anschließenden Gebäude wurden durchgängig mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern ausgeführt. Die Gebäude sind weit abgerückt von der Straße (16 m – 20 m), eine einheitliche Bauflucht (im Sinne einer Baulinie) gibt es nicht.

Die dem Vorhabengrundstück gegenüberliegende Reihenhausezeile mit den Gebäuden ‚Triftweg 141 – 147‘ setzt mit der parallelen Ausrichtung zum in nördlicher Richtung ansteigenden Triftweg hierzu einen städtebaulichen Kontrapunkt. Auch diese Reihenhausezeile weist zwei Vollgeschosse auf.

Die örtliche Situation wird weiterhin maßgeblich durch den vorhandenen Baumbestand geprägt. Neben der Allee-Bepflanzung entlang des Triftweges bestimmen die beiden großen alten Eichen auf dem Vorhabengrundstück das Ortsbild.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VI/47B „Hasenhecke“ (rechtskräftig seit 21.05.1991).

Auf der Grundlage dieses derzeit für die planungsrechtliche Beurteilung heranzuziehenden Bebauungsplanes wäre das Vorhaben nicht genehmigungsfähig, weil die von dem Neubauvorhaben betroffene Teilfläche als ‚nicht überbaubare Grundstücksfläche‘ festgesetzt wurde. Von dem Vorhaben betroffen sind außerdem zwei große alte Eichen, die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan zeichnerisch als ‚zu erhalten‘ festgesetzt wurden. Sie stehen einer weiteren Bebauung des Grundstücks entgegen. Im Zuge des Gremienlaufes wurde hierzu eine vom Vorhabenträger beauftragte Habitatpotenzialanalyse erstellt, die dem Anhang der Begründung beigelegt wurde.

### **3. Planverfahren**

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VI/47B –1. Änderung „Triftweg/ Am Enkeberg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Wohnungsbauvorhabens auf der Hasenhecke geschaffen werden.

Weil es sich hier um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, soll das Verfahren entsprechend § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt werden. Auch die anderen in § 13a BauGB hierzu genannten Voraussetzungen sind erfüllt.

Die nach BauGB erforderlichen Beteiligungsschritte (§ 3 Abs. 2 BauGB: Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 2 BauGB: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) sollen auf der Grundlage dieses Beschlusses durchgeführt werden.

### **4. Kosten**

Der Vorhabenträger hat ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beauftragt. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden sämtliche Kosten, die in Zusammenhang mit der Planung und der Ausführung stehen, vom Vorhabenträger übernommen.

### **5. Durchführungsvertrag**

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger – Herrn Stefan Kortmann – ein Durchführungsvertrag abzuschließen, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

In dem Durchführungsvertrag werden insbesondere die Übernahme der Kosten, der Realisierungszeitraum und die genaue Beschreibung des Vorhabens festgelegt.

gez.  
Mohr

Kassel, 26. Februar 2019